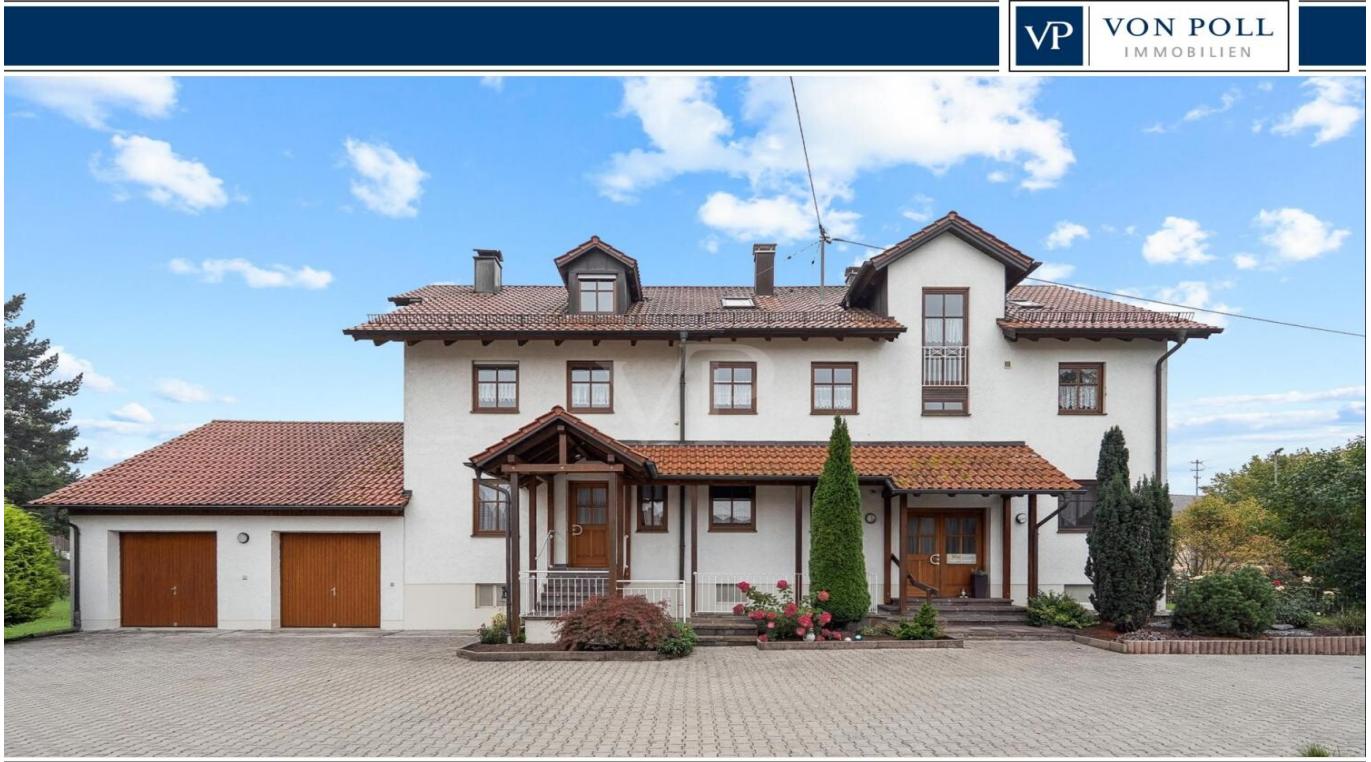


Biberbach

# ????????? ??????? ??? Biberbach ??? ??????, ?????? ??? ??????? ????

??????? ??????: 25122113



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 960.000 EUR • ????????: ca. 303 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ?: 1.162 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

## ?? ??? ????

????????? ????????	25122113
???????????	ca. 303 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	10
????????????? ????	5
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1961
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	960.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ???????????, ????????

????????? ??????????: 25122113 - 86485 Biberbach

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	18.03.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ?? ??	299.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???????????????	1961
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



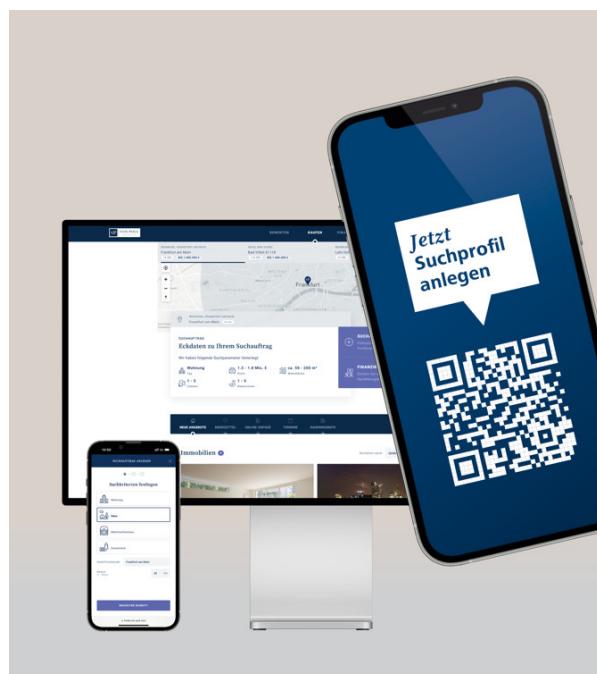
???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

?? ??????



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

## ??? ????

????????? ??????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????? –  
????????????????? ??? ?????? ????, ???? ?????? ?????? ?????????????? ??? ??  
????????? ??? ??? ?????????? ??????. ???? ? ?????????? ?????????????? ? ??????????  
????????? ?? ?????????? ?????????? ???, ?????????? ?? 1961, ?????? ???? ??????????????  
??? ??? ??? – ?????? ???? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ??  
????????? ??????? 1.162 ?.?, ?? ??????? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????  
??? ??????? ????, ?? ??????? ?????????? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ???  
???? ?????????? ????. ???? ?? ??????? ?????????? ???????, ?????????? ??????  
????????? ??? ???????, ???? ?? ?????????? ?????????? ???????, ?????????? ????  
????????? ?????? ???????????. ?? ??????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ?? ???????, ??????? ???????, ??????? ??? ?????? ?? ??????? ?? ??????? ???.  
????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ???????, ?????????????? ??  
????? ??? ???????, ???????, ??????? ?? ?? ??????? ??????? ??????. ??? ?????? ???,  
????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ???????????, ??? ?????????????? ????  
??????, ??? ??????? ??? ?? ?????? ??????. ??? ??, ??????? ?????? ?????? ??????????  
???? ?????????????? ??? ?????? – ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?  
??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??????? ??? ??????. ? ??????????????  
????????? ??????? ??? ?????? ?????: ? ??????? ???????, ?? ??????? ?????? ????  
????????? ??????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????????  
????????? ??????? ? ??? ?????????? ?????? ??????? ??? ?? ?????????? ??????? ????  
????????? ??????. ??? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??????? ???????, ??? ???????  
????????? ??????? ?? ??? ?????? ??????. ??? ??????? ?? ??????? ?????????? ????  
????????? ???????, ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??  
????????? ???????.

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

## ????????????? ??? ??????

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m<sup>2</sup>
- drei vollständig getrennte Wohneinheiten mit separaten Zugängen
- auf jeder Wohnebene ein voll ausgestattetes Badezimmer
- voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum
- überdachte Balkone
- Terrasse
- großzügiger Garten
- zwei Garagenstellplätze

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

??? ??? ??? ????????

Die Gemeinde Biberbach liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, eingebettet zwischen Augsburg und Donauwörth. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet der Ort eine naturnahe, ruhige Wohnlage und überzeugt zugleich durch eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte.

Durch die Nähe zur Bundesstraße B2 ist Augsburg in etwa 20 Fahrminuten erreichbar, Donauwörth in ca. 25 Minuten. Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) erreicht man über die Anschlussstelle Adelsried oder Augsburg-West ebenfalls in kurzer Fahrzeit. Damit ist Biberbach auch für Berufspendler eine attraktive Wohnlage.

Biberbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztlicher Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur finden sich in den umliegenden Städten wie Meitingen, Gersthofen oder Augsburg.

Die Kombination aus idyllischer, ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht Biberbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Naturliebhaber.

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25122113 - 86485 Biberbach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)